

**Condado de Tippecanoe
Tribunal Superior No. 4
Lafayette, Indiana**

Todas las demandas de menor cuantía son escuchadas por el:

**Tribunal Superior No. 4
Palacio de Justicia del Condado de Tippecanoe
segundo piso**

Honorable Gregory J. Donat

Dirección:

**Tippecanoe County Clerk
PO BOX 1665
Lafayette, Indiana 47902-1665**

Teléfono: (765) 423-9266

**Manual
Tribunal de Demandas
de
Menor Cuantía**

Para averiguar sobre el estado de su caso, vaya al sitio web www.tippecanoe.in.gov y haga click sobre “Court Records” luego haga click sobre “Public Access”. Escriba el nombre de cualquiera de las partes y seleccione el caso correspondiente. Luego, haga click sobre la lengüeta que dice “Dockets”. Todas las anotaciones para ese caso saldrán allí empezando con la más reciente.

Para obtener información general y formularios, vaya al sitio web del Secretario al: www.tippecanoe.in.gov y haga click sobre “County Office Directory”. Luego haga click sobre “Clerk” para ingresar a nuestra página web.

Honorable Gregory J. Donat

Índice Temático

Presentación del Manual	4
Información importante concerniente a una reclamación en un Tribunal de Demandas de Menor Cuantía	4
Introducción	5
Definiciones	6
Antes de presentar una demanda	10
Por lo que usted puede y no puede reclamar en un Tribunal de Demandas de Menor Cuantía	11
El Lugar (Competencia Ter.) para presentar una demanda	12
Las partes en un pleito	13
Los Cambios de domicilio & teléfono	13
Las Fechas límites para presentar un pleito (Reglamento de Limitaciones)	14
Presentando una Demanda de Menor Cuantía	15
Representación Legal en un Juicio – los abogados	17
Las Corporaciones – Representación en un Tribunal de Demanda de Menor Cuantía	18
Los Propietarios Individuales & Las Asociaciones	19
Las Contra demandas	20
Los Juicios por Jurado	22
Los Arreglos/ Liquidaciones	23
Los Aplazamientos	23
El Cambio de Juez	24
Los Juicios	24
La Carga de la Prueba	25
Los Testigos & Evidencias en un Juicio	29
La decisión del Juez – el veredicto	30
Cuando el demandante no comparece a la audiencia	30
Un Juicio en Rebeldía	31
La Anulación de un Juicio en Rebeldía	32
Las Apelaciones	32
La Recolección de demandas de menor cuantía después de dictar fallo	33
Lo que todo propietario e inquilino debe saber	36
Norma 16 para Demandas de Menor Cuantía – orden de posesión de bienes raíces	42

PRESENTACIÓN DEL MANUAL

Este manual ha sido preparado para proporcionarle conocimiento general sobre el manejo de un Tribunal de Demandas de Menor Cuantía, Tribunal Superior, y Tribunal de Circuito del Condado. Este manual no menciona la jurisdicción judicial específica o procedimientos del Tribunal de Demandas de Menor Cuantía del Condado de Marion. El Tribunal de Demandas de Menor Cuantía del Condado de Marion es gobernado por el Código de Indiana No. 33-11.6 et seq.

Este manual no cubre todas las áreas o procedimientos de la ley; pero cubre muchas de las áreas problemáticas experimentadas en un Tribunal de Demandas de Menor Cuantía y, esperamos le ayude en su caso. Recuerde que los procedimientos presentados en este manual podrían cambiar por norma judicial local, práctica o costumbre. Si tiene preguntas sobre un procedimiento en particular, prácticas o reglas judiciales, hable con el Secretario. Él le podrá ayudar.

Por favor lea el manual de cubierta a cubierta. Aunque el personal del Tribunal y el Secretario de Demandas de Menor Cuantía no le pueden dar consejo legal, ellos tratarán de contestar cualquier pregunta que usted pueda tener después de leer todo el manual.

INFORMACIÓN IMPORTANTE CONCERNIENTE A UNA RECLAMACIÓN EN UN TRIBUNAL DE DEMANDAS DE MENOR CUANTÍA

Los Tribunales de Demandas de Menor Cuantía tienen reglas simples de procedimientos que le permiten a usted

representarse así mismo sin un abogado. Como resultado, muchos de ustedes pueden pensar que todo lo que necesitan hacer para ganar una demanda judicial es comparecer el día de la audiencia. Otros pueden pensar que es el deber del juez desarrollar y ayudarlo a presentar las pruebas en una audiencia. Aún otros creen que hay una magia asociada con una sala de Tribunal o que el juez posee una capacidad de penetración sobrenatural, la cual le permite a él o ella encontrar la verdad sin el beneficio de la evidencia. Ninguna de estas creencias es correcta.

Un juez no tiene capacidad de penetración sobrenatural ni tampoco hay magia en el Tribunal. El trabajo del juez es resolver problemas entre usted y la otra parte que no hayan podido ser arreglados entre ustedes mismos. La decisión del juez se basará solamente en las pruebas proporcionadas por las partes en el momento de la audiencia y de acuerdo con la ley pertinente. El Tribunal, como un martillo o sierra, es solamente una herramienta que usted puede usar para resolver su problema. Un buen caso se podría perder si usted no lo prepara antes o si no presenta efectivamente sus pruebas cuando vaya a la audiencia. Preparación adecuada y presentación efectiva de sus pruebas aumentarán grandemente las probabilidades de ganar en el Tribunal de Demandas de Menor Cuantía.

INTRODUCCIÓN

El Tribunal de Demandas de Menor Cuantía permite que cada ciudadano presente una demanda de una manera informal, y no requiere que una de las partes contrate a un abogado. Usted puede contratar a un abogado si así lo

desea; sin embargo, en la gran mayoría de los casos usted no podrá hacer que la otra parte pague los costos legales aun si usted gana, a menos que haya un acuerdo escrito que haga a la otra parte responsable por los honorarios de su abogado.

Los Tribunales de Demandas de Menor Cuantía fueron creados para que usted tuviera un juicio sin demora, económico, y sencillo para solucionar su reclamo. Esto es para su beneficio. Es su derecho. No tema usarlo. El personal del Tribunal y el personal del Secretario le ayudarán, pero ellos no podrán darle consejo legal.

Los procesos no son complejos. El demandante llena un formulario sencillo diciendo por qué el demandado le debe dinero o que el demandado tiene una propiedad que no le pertenece y debe ser regresada al demandante. Cada parte explicará su versión de los hechos al juez el día de la audiencia. El juez puede hacer preguntas necesarias a las partes para reconstruir el caso. El juez tomará una decisión basado en los hechos y las pruebas presentadas por las partes, y en la ley de la manera que aplique a los hechos.

DEFINICIONES

Veredicto Acordado = Un acuerdo entre las partes que arregla un litigio, sujeto a la aprobación del Juez.

Declaración Jurada por Escrito (Afidávit) = Manifestación escrita hecha sobre la afirmación que la declaración es verdadera bajo pena de perjurio o bajo

juramento enfrente de un notario público u otra persona autorizada para administrar juramentos.

Orden de Detención = Una disposición judicial que impone la detención cuando una parte no comparece a una orden para pronunciar una resolución judicial en una audiencia para dar razones.

Desacato = Una acción o falta de la misma que trata de obstruir o interferir con el funcionamiento del Tribunal.

Aplazamiento = La postergación de una audiencia o juicio a una fecha después.

Contra demanda = Una demanda escrita presentada por un demandado en contra de un demandante por dinero o posesión de propiedad.

Indemnización = Una cantidad de dinero otorgada por el Tribunal como compensación por daños sufridos.

Juicio en Rebeldía = Una decisión a favor del demandante cuando el demandado no comparece a la corte.

Demandado = La persona la cual se demanda.

Revelación = Una solicitud para revelar información retenida por la parte contraria.

Denegación = La eliminación de una demanda del Tribunal antes del juicio.

Desalojamiento = El proceso legal de remover a alguien de un bien inmueble.

Demandado embargado = Un tercero a quien se le ha enviado una notificación por escrito para que aplique propiedad o salario a un veredicto.

Embargo = Una petición para que la propiedad (dinero efectivo, salario u otros artículos de valor) controlados por una tercera parte sean usados para pagar un veredicto.

Posesión Inmediata = Un procedimiento para facilitar el regreso de bienes muebles o inmuebles.

Perjuicios = Cualquier mal o daño hecho a otro, ya sean una persona, sus derechos o su propiedad.

Interrogatorios = Preguntas por escrito.

Veredicto = La decisión del Juez

Jurisdicción = La autoridad del Juez de escuchar y decidir casos.

Aviso de Demanda = Una declaración escrita de una demanda en contra de un demandado que sirve como aviso que una demanda legal ha sido iniciada y se le ordena a la otra parte que comparezca en el Tribunal.

Cuenta Abierta = Gastos corrientes de bienes y servicios prestados bajo un acuerdo existente entre las partes.

Parte = Es cualquier persona que presenta una demanda o es demandada.

Propiedad Personal = Artículos o cosas movibles que tienen valor y dueño.

Demandante = La persona que presenta una demanda.

El Interés después de un Veredicto = Compensación por pérdida del uso del dinero desde el día del veredicto hasta el momento en que se recibe el dinero del veredicto.

El Interés antes de un Veredicto = Compensación por la pérdida del uso del dinero desde el momento en que el dinero se debió hasta el día en que se dictó el veredicto.

Procesos Adicionales = Una radicación escrita pidiendo que el Tribunal tome los pasos necesarios para recoger el dinero de un veredicto.

Bienes Inmuebles = Propiedad, derechos o intereses a un terreno y bienes, tales como edificios fijos al terreno.

Liberación de un Veredicto = Una anotación en las actas judiciales mostrando que un veredicto ha sido liquidado.

Norma para Demostrar Causa = Una petición por escrito pidiéndole al Tribunal que tenga la parte adversa en desacato por no seguir al pie de la letra una orden judicial.

El Reglamento de Limitaciones = El tiempo límite para presentar un caso.

Citación = Una orden judicial exigiendo la comparecencia de un testigo a una audiencia o juicio.

Un Tercero = Alguien además del demandante o el demandado

Aviso de Demanda a un Tercero = Una demanda judicial escrita permitida cuando un tercero tiene una reclamación financiera u obligación relacionada a la demanda judicial entre el demandante y el demandado.

Invalidar = Hacer que un veredicto o una orden judicial carezca de eficacia.

Competencia Territorial = El condado donde el caso debe ser registrado.

ANTES DE PRESENTAR UNA DEMANDA

Antes de llenar el formulario para presentar una demanda, conteste las siguientes preguntas. (Cada una está explicada en este manual).

(a) ¿Tiene el Tribunal de Demandas de Menor Cuantía la autoridad (jurisdicción) para escuchar su caso?

___ Sí ___ No

(b) ¿Es este condado el lugar apropiado (competencia territorial) para presentar su demanda?

___ Sí ___ No

- (c) ¿Quiénes son las partes en esta causa?
- (d) ¿Es demasiado tarde bajo el Reglamento de Limitaciones presentar una demanda?
 Sí No

Solo si las respuestas a las preguntas (a) y (b) son sí y la respuesta a la pregunta (d) es no, usted podrá presentar una reclamación de menor cuantía en este condado.

POR LO QUE UD. PUEDE Y NO PUEDE RECLMAR EN UN TRIBUNAL DE DEMANDAS DE MENOR CUANTIA

Hay muchas situaciones en que usted puede presentar una demanda en un Tribunal de Demandas de Menor Cuantía. La lista a continuación tiene algunos ejemplos:

- (a) Lesiones personales, seis mil dólares (\$6.000) o menos.
- (b) Daños a bienes muebles e inmuebles, seis mil dólares (\$6.000) o menos.
- (c) Desacuerdos entre dueños e inquilinos, si la renta pendiente de pago en el momento de presentar la demanda es de seis mil dólares (\$6.000) o menos.
- (d) Dinero que se deba (cheques sin fondos, sueldos, servicios prestados, cuentas por cobrar), seis mil dólares (\$6.000) o menos.

- (e) El regreso de la propiedad tomada injustamente y la devolución del dinero pagado por trabajo defectuoso, seis mil dólares (\$6.000) o menos.

Como usted ya se podría haber imaginado de los ejemplos arriba mencionados, bajo la ley de Indiana de Demandas de Menor Cuantía están limitados a casos en donde la cantidad que se busca ser recuperada es de seis mil dólares (\$6.000) o menos. De vez en cuando la legislatura de Indiana cambia este límite en casos de menor cuantía. Usted debe verificar con el Secretario si tiene una demanda que exceda esta cantidad.

Si usted contrata a un abogado, puede ser que no reciba el pago de los honorarios del abogado como parte de cualquier orden judicial. Las excepciones a esta norma existen, sólo cuando el acuerdo escrito pide el pago de los honorarios de abogado, o en el caso de un cheque sin fondos. También, hay límites a la tasa de interés que se puede pedir.

EL LUGAR (COMPETENCIA TERRITORIAL) PARA PRESENTAR UNA DEMANDA

Las Normas de la Demandas de Menor Cuantía dicen que el mejor lugar para presentar una demanda es en el condado:

- (a) donde la transacción o suceso tomó lugar; o
- (b) donde la obligación o deuda fue contraída; o
- (c) donde la obligación se debe llevar a cabo; o
- (d) donde el demandado vive; o
- (e) donde el demandado trabajaba en el momento en que se presentó la demanda o reclamo.

El condado en donde la demanda fue presentada debe cumplir por lo menos con uno de los requisitos arriba mencionados para que sea el condado de competencia territorial (lugar) apropiado. Si varios condados reúnen los requisitos, entonces el demandante puede elegir cual de ellos tramite su demanda.

LAS PARTES DE UN PLEITO

El demandante es la persona o empresa que presenta una demanda y pide al Tribunal que le ayude a recoger una obligación u otorgar cualquier otra ayuda de otra persona o entidad.

El demandante debe ser la persona o empresa a la que se le debe el dinero. Por ejemplo, un administrador de un edificio de apartamentos no puede demandar a un inquilino por que el administrador es sólo un empleado. Debe ser el dueño quien presente la demanda.

El demandado es la persona o empresa quien es demandada y quien debe defenderse en contra de los cargos del demandante.

Si más de una persona es responsable, entonces todos los demandados deben ser nombrados en una demanda.

LOS CAMBIOS DE DOMICILIO & TELÉFONO

Si usted cambia de domicilio o de teléfono después de ser parte de una demanda de menor cuantía, cualquiera, ya sea el demandado o el demandante, debe notificar con prontitud al Tribunal por escrito sobre este cambio.

Todas las notificaciones relacionadas con su demanda, incluyendo cualquier cambio de la fecha de una audiencia, se enviarán a la última dirección que usted proporcionó. Sus intereses podrían sufrir si el Tribunal no puede contactarle debido al cambio de dirección. Recuerde, una notificación escrita de cambio de dirección o de teléfono debe ser enviada al Tribunal. No podemos tomar esta información por teléfono.

FECHAS LÍMITES PARA PRESENTAR UN PLEITO (REGLAMENTO DE LIMITACIONES)

Antes de presentar una demanda, usted tiene que asegurarse que la demanda se inicie dentro del periodo de tiempo provisto por el reglamento de limitaciones. Usted no puede presentar una demanda si el tiempo límite se ha vencido. Este empieza a correr para un contrato desde el momento en que el contrato se incumplió (quebrantó), y por daños corporales o a la propiedad, cuando el daño ocurrió. Una lista de los reglamentos de limitaciones más comunes se presenta a continuación. (Esta no es una lista completa de los reglamentos de limitaciones del Código de Indiana).

- 1) Dos Años
 - a) Daños Corporales (se refiere a los daños hechos a una persona en vez de la propiedad).
 - b) Daños a la propiedad personal.
- 2) Seis Años
 - a) Cuentas
 - b) Contratos no escritos (otro contrato diferente a la venta de bienes)

- c) El alquiler y uso de bienes raíces (desacuerdos entre dueños e inquilinos)
- d) Daños a los bienes inmuebles.
- e) Recuperación de propiedad personal.
- f) Pagarés y/ o contratos para el pago de dineros.

PRESENTANDO UNA DEMANDA DE MENOR CUANTÍA

Si usted desea presentar una demanda en contra de otra persona, usted debe seguir estas reglas:

1) Usted debe llenar varias copias del formulario ***aviso de demanda*** breve y claramente diciendo por escrito la naturaleza y el valor de la demanda en contra del demandado. Usted tendrá la oportunidad de explicar todo más ampliamente en el Tribunal. Los formularios ***aviso de demanda*** se consiguen sin costo alguno en la oficina del Secretario (The Clerk's Office) en el segundo piso del Palacio de Justicia.

2) Si su demanda está basada en un contrato escrito o estado de cuenta, usted debe proporcionarle al Secretario del Palacio de Justicia una (1) copia del contrato o estado de cuenta para el expediente judicial y una (1) copia para cada demandado.

3) Usted debe presentar al Secretario el nombre, la dirección y teléfono correctos del demandado. Asegúrese que el demandado es la parte interesada. Por ejemplo, después de un accidente automovilístico usted debe demandar al conductor del otro vehículo, y no su agencia de seguros.

4) Usted debe pagar el costo de la demanda sin importar si usted escoge enviar el ***aviso de demanda*** por correo certificado o dejar que el alguacil lo entregue al demandado. Si usted gana la demanda, el Tribunal ordenará al demandado que le reembolse este dinero. No se le regresará este dinero si usted pierde la demanda.

Si tiene preguntas acerca de los procedimientos que debe seguir o cualquier otro asunto relacionado a su caso, pídale al Secretario que le ayude. Si necesita ayuda legal, usted debe hablar con un abogado. Ni el juez ni el Secretario pueden ayudarle con la consejería legal.

En el momento en que usted presente su demanda legal, usted necesita llevar su recibo a la oficina del Tribunal para obtener una fecha para su audiencia. Toda demanda de menor cuantía se realiza en el Tribunal Superior No. 4. Este Tribunal estará cerrado durante los días festivos legales y los viernes por la tarde.

Si el demandado no se presenta para su primera audiencia después de haber recibido notificación apropiada del Secretario o si el demandado comparece y usted puede llegar a un acuerdo con él; entonces una audiencia no será necesaria. Por otro lado, si el demandado disputa todo o parte de la demanda, el juez puede fijar una audiencia para una fecha futura.

El aviso de la demanda debe ser entregado al demandado por lo menos diez (10) días antes que las partes deban comparecer al Tribunal. Si el Secretario o el alguacil no encuentra o notifica al demandado de la demanda judicial dentro de este tiempo, usted puede ya sea desestimar la

demanda o pedir un aplazamiento de la fecha de la audiencia para poder tener más tiempo para notificar al demandado de la demanda judicial. Si se pide un aplazamiento, usted debe llenar una vez más varias copias del *aviso de demanda*, ahora llamado un *segundo aviso de demanda* (Alias Notice of Claim) con las pruebas adjuntas, si las hay. También se le puede solicitar que consiga la dirección actual del demandado.

Usted puede retirar o desestimar su demanda antes de la audiencia, pero los honorarios que se pagaron al Secretario para presentar y entregar la demanda judicial al demandado no se podrán devolver.

Si el demandado tiene información que usted no puede conseguir y que usted necesita para continuar su demanda, el Tribunal puede por solicitud del demandante ordenar al demandado que de a conocer dicha información. El demandado puede hacer esta petición para preparar su defensa. Tal petición se le otorgará solamente si usted da buenas razones para hacer revelar la información, y después que la otra parte haya sido notificada de su demanda, y que esta información se está buscando. El Tribunal podrá limitar la información buscada solo a lo que es necesario para un caso en particular. El proceso de buscar información de la otra parte antes del juicio es llamado “proposición de prueba”.

LA REPRESENTACIÓN LEGAL EN UN JUICIO – LOS ABOGADOS

La Norma No. 8 de Demandas de Menor Cuantía permite que una persona comparezca a una audiencia y, si ella así

lo escoge, puede hacer las veces de su abogado y evitar el costo del mismo. Sin embargo, una persona puede contratar a un abogado y dejar que el abogado comparezca con el/ ella a la audiencia. Una persona que tenga un poder de representación legal para otra persona NO puede representar a esa persona en el Tribunal.

LAS CORPORACIONES – REPRESENTACIÓN LEGAL EN TRIBUNALES DE DEMANDAS DE MENOR CUANTÍA

Como regla general, una corporación debe comparecer por medio de un abogado. La Norma No. 8 de Demandas de Menor Cuantía proporciona una excepción para ciertos reclamos. Una corporación ya sea como demandante o demandado, puede ser representada por un empleado quien NO es un abogado si las siguientes condiciones existen:

- 1) El reclamo (por o en contra de una corporación) no es por más del límite establecido fijado por la Norma No. 8(c) de Demandas de Menor Cuantía mil quinientos dólares (\$1,500); y
- 2) La demanda no es una asignación (tal como un reclamo que ha sido transferido a una agencia de cobro); y
- 3) Hay una resolución corporativa y una declaración jurada hecha por escrito de un empleado en los archivos del Secretario autorizando a un empleado de tiempo completo para que represente la corporación. (La gran mayoría de los Tribunales de Demandas de Menor Cuantía suministran formularios para este propósito.)

LOS PROPIETARIOS INDIVIDUALES & LAS ASOCIACIONES (EMPRESAS NO INCORPORADAS)

Como regla general, una empresa no incorporada debe ser representada por el dueño de la empresa o un abogado. La Norma No. 8 de Demandas de Menor Cuantía proporciona una excepción limitada para ciertos reclamos presentados en el Tribunal de Demandas de Menor Cuantía. Una empresa que opera como propietario individual o asociación puede (como demandante o demandado) ser representada por un empleado quien NO es un abogado si las siguientes condiciones existen:

- 1) La demanda (para o en contra de una empresa) no excede el límite prescrito establecido por la Norma número 8(c) mil quinientos dólares (\$1,500); y
- 2) La demanda no es una asignación (tal como un reclamo que ha sido transferido a una agencia de cobro); y
- 3) La empresa tiene en los archivos del Secretario una declaración jurada del empleado y certificado de cumplimiento designando a un empleado de tiempo completo para que represente la empresa. (El Tribunal de Demandas de Menor Cuantía puede tener formularios para este propósito).

Las siguientes situaciones no son permitidas:

- 1) Si la demanda involucra una corporación y es menos del límite prescrito, un empleado NO autorizado por la resolución intenta representar la empresa.

2) Si la demanda involucra una empresa manejada como propietario individual o asociación y es menos del límite prescrito, un empleado NO autorizado por el certificado de cumplimiento intenta representar la entidad de la empresa.

3) Si la demanda involucra una corporación y este es más grande del límite permitido, una persona quien no es un abogado intenta representar la corporación.

4) Si la demanda involucra una empresa manejada como propietario individual o asociación y es más grande del límite permitido un empleado quien no es un dueño intenta representar la empresa. (En tal caso, el dueño o un abogado debe representar la empresa.)

5) Una persona con un poder de representación legal para actuar por cualquier individuo, empresa, o corporación intenta representar este individuo, empresa o corporación en el Tribunal.

NOTA: Las demandas asignadas (agencias de cobro) deben tener un abogado sin reparar en la cantidad del reclamo.

LAS CONTRADEMANDAS

Si usted es el demandado y ha recibido aviso de una demanda judicial en un Tribunal de Demandas de Menor Cuantía y cree que tiene un reclamo en contra del demandante, usted puede presentar una contrademanda en contra del demandante.

Usted debe presentar su contrademanda en el Tribunal para que el Tribunal pueda enviar por correo una copia al demandante para que éste la reciba a tiempo, por lo menos siete (7) días antes de la audiencia. Si el demandante no recibe una copia de la contra demanda dentro de ese tiempo, el demandante puede pedir un aplazamiento (postergación) de la fecha de la audiencia para concederle a él/ ella tiempo de preparación para defenderse de la contrademanda.

El Tribunal sólo puede escuchar contrademandas hasta la suma de dinero listada en este manual. Como demandado, usted puede renunciar a la cantidad en exceso a este límite para poder presentar una demanda en el Tribunal de Demandas de Menor Cuantía. Sin embargo, si usted hace esto, no se le permitirá demandar por el resto del reclamo después. Si usted no quiere renunciar a la cantidad en exceso, entonces usted puede pedir o solicitar al Tribunal que transfiera el caso a otro Tribunal o división del mismo Tribunal. Como respuesta a tal petición o solicitud, el Tribunal puede transferir su contrademanda o todo el caso a otro Tribunal o división del mismo donde las Reglas de demandas de menor cuantía ya no aplican. Si esto ocurre, ambas partes deben entonces contratar abogados para que los representen.

Si un demandado presenta una contrademanda, el juez escuchará la queja del demandante y la contrademanda del demandado al mismo tiempo.

Si usted es el demandado y cree que otra persona quien no es parte del pleito puede ser responsable ante usted por todo o parte del reclamo del demandante, antes de la

audiencia usted puede presentar **un aviso de reclamo a un tercero** en contra de esa persona. Para hacer esto, usted debe solicitar un formulario de **aviso de reclamo** del Secretario y llenarlo nombrando a la persona quien usted cree es responsable como “demandado terciario” y explicar en el formulario el por qué usted cree que esta persona tenga responsabilidad por el reclamo efectuado por el demandante.

LOS JUICIOS POR JURADO

Cuando un demandante presenta un pleito en un Tribunal de Reclamaciones de Menor Cuantía, el demandante renuncia o sede el derecho a un juicio por jurado. Si el demandado quiere un juicio por jurado, se debe hacer una petición por esto antes del cumplimiento de diez (10) días después de haber recibido el **aviso de reclamo**. El demandado exige un juicio por jurado llenando una declaración jurada y pagando un honorario de transferencia. Esta declaración debe decir que hay una cuestión de hecho en este caso que requiere un juicio por jurado, debe explicar la circunstancia (o circunstancias), y debe decir que la petición de un juicio por jurado es hecha en buena fe. El honorario de transferencia se debe pagar diez (10) días después que la petición de juicio por jurado se haya otorgado, de otra manera, la parte solicitando el juicio por jurado renunciaría a esta petición. Si se le otorga un juicio por jurado, este no se puede retirar sin el consentimiento de la otra parte o partes.

Si el demandado solicita debidamente un juicio por jurado, el caso perderá su estado como una demanda de

menor cuantía y será transferido a la lista general de casos en el Tribunal. La lista general de casos necesita un procedimiento mucho más formal. En este punto, todas las normas formales de prueba y procedimientos aplicarán al juicio del caso y ambas partes deben considerar seriamente consultar con un abogado.

LOS ARREGLOS/ LIQUIDACIONES

Si el demandante y el demandado pueden llegar a un acuerdo sobre un pleito antes de la audiencia, las partes deben escribir el arreglo y, después de firmar el acuerdo, archivarlo con el Secretario del Tribunal. Luego, el juez aprobará el arreglo y entrará este arreglo como resolución en el caso.

El Tribunal no puede ni podrá recibir propiedad personal en un arreglo o resolución excepto bajo ciertas circunstancias y con la aprobación del juez. No pida que el Tribunal reciba propiedad personal por usted en conexión a un arreglo o resolución.

LOS APLAZAMIENTOS

Sólo se otorgarán aplazamientos (postergaciones) si se muestra una buena causa. Excepto por circunstancias poco comunes, a ninguna de las partes se le permitirá más de un (1) aplazamiento en un caso y cada aplazamiento debe ser aprobado específicamente por el Juez. Un aviso de aplazamiento y una fecha y hora nueva para la audiencia se proveerá para todas las partes. Las partes deben comparecer a todas las audiencias o

juicios a menos que se les informe específicamente por el personal del Juez que el asunto ha sido aplazado.

EL CAMBIO DE JUEZ

Usted puede pedir un cambio de Juez, pero hay tiempos límites estrictos. Una parte que busque el cambio de Juez debe presentar esta petición por escrito con el Tribunal treinta (30) días después que la demanda haya sido presentada (Norma de Juicio No. 76) o más temprano si la audiencia se ha fijado en los treinta (30) días después de haber presentado una demanda.

LOS JUICIOS

Llegue a tiempo el día de su audiencia. Si ambas partes comparecen a la hora y fecha acordada, la audiencia se llevará a cabo de manera informal, pero ordenada. El demandante presentará su caso primero. El demandante puede hacerlo testificando de su parte y también trayendo a otros testigos, incluyendo el demandado, a testificar. Después del testimonio de cada testigo, el juez puede permitir que el demandado contrainterrogue al testigo haciendo preguntas. Cuando el demandante presente su caso, pruebas físicas como por ejemplo: recibos, contratos escritos, o cualquier otro artículo que apoye el reclamo por indemnización del demandante pueden presentarse ante el Juez.

Después que el demandante termine, el demandado puede testificar, presentar testigos, y mostrar pruebas físicas. Después que cada uno de los testigos del

demandado ha testificado, el Juez puede permitir el conainterrogatorio por el demandante.

Después que el demandante ha terminado con cualquier testimonio contradictorio, cada parte puede, a discreción del juez, hacer un argumento de clausura al juez para resumir su posición.

Recuerde, aunque la audiencia sea informal, todas las partes y testigos estarán sujetos a sanciones por desacato y perjurio.

Durante el juicio, el Juez puede parar en cualquier momento para hacer preguntas a cualquiera de las partes o testigos. Además, el Juez puede, con o sin petición de cualquiera de las partes, inspeccionar el panorama o lugar involucrado en el caso.

Recuerde que el Juez solo puede basar su decisión en los hechos presentados por las partes durante la audiencia y sobre la ley que aplique a esos hechos. Por lo tanto, infórmese bien sobre su demanda y dígame al Juez lo que más pueda. Usted necesita establecer una base sólida para su reclamo como fechas, partes involucradas, la acción tomada o no tomada, y los daños ocasionados. Tenga en cuenta que el Juez no conoce los eventos de su pleito y solo puede contar con la información presentada durante una audiencia como base para un fallo.

LA CARGA DE LA PRUEBA

Si usted es la parte que está tratando de recuperar una indemnización, como demandante en un reclamo o como

demandado en una contrademanda, usted tiene la carga de la prueba para hacer patente su caso por medio de la preponderancia de la prueba. En otras palabras, para ganar, su prueba tiene que ser más convincente que la de la otra parte. Si la prueba de cada parte es igual, usted no ganará. Por ejemplo, si es su palabra contra la palabra de la persona que usted está demandando y ambos son igualmente creíbles; el Juez debe decidir el caso a favor de la persona a quien usted está demandando.

La parte que esté luchando por recuperar daños y perjuicios debe probar dos cosas antes que el Juez pueda dictar fallo:

- 1) Responsabilidad: Usted debe probar por medio de sus pruebas que la otra parte ha hecho algo que lo/ la hace responsable con usted de los daños. Ejemplos de esto es que la otra parte no ha pagado el arriendo; causó un accidente que resultó en daños a su propiedad; u ordenó y recibió artículos sin pagar por ellos.
- 2) Indemnización: Usted también debe probar el monto exacto por los daños (efectivo) que tiene usted el derecho de recuperar.

Esta área es de gran preocupación para el Tribunal de Demandas de Menor Cuantía, y de tremenda frustración para una persona que entabla una demanda pero no está bien preparada para presentar su demanda o contrademanda. La ley dice que una persona que busca un veredicto debe comprobar responsabilidades e indemnización antes de que se tome una decisión a su favor. El Juez no puede estipular o imaginarse qué daños

fueron causados o la cantidad de dinero exacta por los daños. Si una de las partes no puede presentar pruebas para demostrar la cantidad de dinero, el juez no podrá asignar un veredicto.

A menudo las partes han podido presentar pruebas suficientes para mostrar responsabilidad, pero no han podido mostrar la cantidad de dinero por los daños. En tales casos, el Juez no puede inventarse esta cantidad y tiene que decidir a favor del presunto delincuente.

¿Qué clase de evidencia puede presentarse para mostrar daños? La regla general es que la cantidad de daños apropiada para ser otorgada es la diferencia entre el valor de la propiedad antes del accidente o evento y el valor de la propiedad después del accidente o evento, aunque una cotización de reparación puede ser suficiente para establecer la cantidad de dinero por los daños en una acción de demanda de menor cuantía.

Ejemplo: El demandante y el demandado están involucrados en un accidente automovilístico. La causa del accidente fue a causa de la negligencia del demandado. Para demostrar los daños durante una audiencia, el demandante puede mostrar una cotización escrita del costo de reparación o la diferencia entre el valor en el mercado del automóvil antes y después del accidente. La diferencia del valor en el mercado se puede probar ya sea por medio del testimonio oral o prueba escrita de una persona competente. Pero el demandante no siempre puede demandar por la cantidad más elevada. La parte perjudicada tiene un deber, donde sea razonable, de mantener los daños tan bajos como

pueda. Por lo tanto, donde la diferencia del valor en el mercado sea más grande que el costo de reparación, y la reparación del carro sea razonable, el demandante debe pedir por daños en la cantidad que cueste la reparación. No obstante, donde el costo de reparación sea mucho más alto que la diferencia del valor en el mercado, la medida de daños apropiada puede ser la diferencia entre el valor del carro en el mercado antes y después del accidente.

Si los daños incluyen un reclamo por mano de obra, recuerde que la sola especulación de costos futuros de mano de obra no serán considerados por el Tribunal en el computo de los daños, pero las cotizaciones hechas por expertos podrían ser una prueba adecuada. Un ejemplo de un experto es un mecánico de automóviles. Evidencias para establecer las cantidades exactas gastadas por mano de obra también serán evidencia adecuada.

El área de la carga de la prueba y prueba de responsabilidad y daños es muy importante para la parte que está buscando la recuperación por daños. Si usted no está seguro qué pruebas se necesitan en una audiencia, usted debe buscar ayuda legal al respecto. Luego usted podría decidir si contratar a un abogado para que pueda representarle durante una audiencia o, después de haber sido informado(a) de lo que la ley pide, continúe representándose así mismo(a).

Si en el momento de una audiencia usted cree que más daños han ocurrido entre la fecha en que usted presentó su *aviso de demanda* y la fecha fijada para la audiencia, (como la renta, nuevos daños a la propiedad descubiertos,

intereses en una cuenta, etc., antes de la audiencia), usted puede pedirle al Juez que le permita enmendar (cambiar) su *aviso de demanda* para que incluya los nuevos montos por daños actuales.

LOS TESTIGOS & EVIDENCIAS EN UN JUICIO

Una de las partes debe tratar de conseguir que todos los testigos asistan a la audiencia. Si uno de los testigos no desea comparecer y testificar voluntariamente, una de las partes puede pedirle al Secretario que emita un citatorio ordenando al testigo a que comparezca a la audiencia. Las peticiones de citatorios deben hacerse lo más pronto posible.

Con frecuencia es importante al caso que los documentos adecuados u otras pruebas se traigan a la audiencia y se muestren al Juez durante la misma. Las pruebas son identificadas por el taquígrafo del Tribunal y forman parte del registro penal de la audiencia y no se podrán regresar. Si por cualquier razón usted necesita quedarse con los documentos originales, traiga también las fotocopias. Si el Juez está satisfecho con la autenticidad de las fotocopias y no hay objeción de la otra parte, las fotocopias se podrán identificar y formarán parte del registro penal de la audiencia en lugar de los documentos originales. La asistencia de los testigos y la presentación de las pruebas en la audiencia son la responsabilidad exclusiva de las partes.

LA DECISIÓN DEL JUEZ – EL VEREDICTO

El Juez puede tomar una decisión al final de la audiencia o tomar el asunto bajo consideración y tomar una decisión más adelante. Un aviso del veredicto de una demanda de menor cuantía, incluyendo un juicio en rebeldía, será enviado ya sea a los abogados de registro, si las partes están siendo representadas o a las partes mismas. El veredicto será entonces anotado en el registro del Tribunal.

La ley permite que los intereses se acumulen en un veredicto desde el comienzo del proceso.

Una vez que usted haya recibido pago total de su pleito, se le pide que suelte el pleito. Esto se logra llenando un formulario de liberación de veredictos con el Secretario del Tribunal.

CUANDO EL DEMANDANTE NO COMPARECE A LA AUDIENCIA

Si el demandante no comparece a la audiencia, las Normas de las Demandas de Menor Cuantía dicen que el Juez puede dar por terminada la acción/ demanda sin perjuicio. Si la demanda se diera por terminada sin parcialidad, el demandante puede volver a entablar la demanda pagando los honorarios de nuevo. Si el demandante no comparece por segunda vez a la audiencia, las Normas de las Demandas de Menor Cuantía dicen que el Juez puede dar por terminada la demanda con parcialidad. Una decisión con parcialidad evitará que el demandante intente tomar acción adicional

en este caso. Asegúrese de revisar las reglas locales del Tribunal o procedimientos sobre las consecuencias de no comparecer a una audiencia.

Si el demandante no comparece a una audiencia y el demandado comparece y presenta una contrademanda, el Juez puede entablar un juicio en rebeldía en contra del demandante basado en la contrademanda del demandado. (Para los requisitos, ver un juicio en rebeldía a continuación).

UN JUICIO EN REBELDÍA

Si en una audiencia el demandante comparece y el demandado no lo hace, el demandante puede pedir por un juicio en rebeldía en contra del demandado por la cantidad estipulada en la demanda original.

Para que el Juez conceda un juicio en rebeldía, el demandante debe demostrar lo siguiente:

- 1) Que el demandado fue notificado a tiempo con *aviso de demanda*.
- 2) Que hasta donde sepa el demandante, el demandado no tiene incapacidades físicas o mentales que le impidan asistir a la audiencia o que le prevengan entender la naturaleza de los procedimientos.
- 3) Que el demandante tiene una demanda válida que cumple con los requisitos y busca obtener algo del demandado.

Para hacer esto, el demandante debe firmar declaraciones escritas, o en algunos casos el Tribunal puede pedirle al demandante dar testimonio desde la tribuna de los testigos.

LA ANULACIÓN DE UN JUICIO EN REBELDÍA

La parte contra quien se ha presentado un juicio en rebeldía puede entablar una petición por escrito con el Tribunal para que anulen o invaliden el juicio en rebeldía. Tal petición se debe entablar en el Tribunal dentro de un (1) año el veredicto fue dictado. Si la petición se presenta debidamente, el Juez celebrará una audiencia donde las partes comparecen. La parte pidiendo la anulación del juicio en rebeldía debe demostrar “buena causa” para invalidar el juicio en rebeldía. Si el Juez no le invalida el veredicto, esto traerá como consecuencia que el caso se programe para una nueva audiencia sobre los reclamos originales de las partes.

Si el periodo de un (1) año ha pasado, la parte que busca hacer a un lado el juicio en rebeldía puede presentar una acción para volcar el veredicto original con solo seguir la Norma Judicial 60(B) de las Normas de Indiana de Procedimientos Judiciales. Esta acción se logrará mejor con la ayuda de un abogado.

LAS APELACIONES

Si una o ambas partes no están satisfechas con la decisión del Juez y el veredicto, una apelación a la decisión puede llevarse al Tribunal de Apelaciones de Indiana. Para

tener derecho a apelar, la parte que apela debe tomar cierta acción en treinta (30) días del veredicto del Tribunal de Demandas de Menor Cuantía. Debido a las complicadas Normas para presentar una apelación, la parte buscando la apelación debe consultar con un abogado lo más pronto posible después que el veredicto se haya anotado.

LA RECOLECCIÓN DE LOS RECLAMOS DE MENOR CUANTÍA DESPUÉS DE UN VEREDICTO

Si usted es la parte ganadora, el veredicto dictado por el Tribunal es una determinación legal que dice que otra persona le debe una cierta cantidad de dinero, y también debe por los costos de corte.

Luego su veredicto será anotado (Ej. : presentado y clasificado) en la lista de veredictos de este condado. En el momento en que su veredicto se anote, se convierte en un embargo sobre cualquier bien raíz que posea el deudor en este condado ahora o en el futuro. Para que su veredicto se convierta en un embargo sobre un bien inmueble en otro condado de este estado, debe estar registrados en ambos condados para que surta efecto. Esto se hace obteniendo una copia certificada del veredicto y llevándola, junto con los honorarios necesarios, al Secretario del condado en cuestión para que se registre en la lista de veredictos de ese Secretario. Entonces el veredicto se convertirá en un embargo sobre la propiedad raíz del deudor en ese condado. Una vez el veredicto se haya anotado, el veredicto de embargo existirá por un periodo de diez (10) años. Al final de los diez (10) años desde el momento en que se entabló, el

embargo en contra de propiedad raíz expirará. Por lo tanto, el embargo se podría extender por otro periodo de diez (10) años trayendo una acción sobre un veredicto dentro de los diez (10) años de las leyes de limitaciones encontrado en el Código de Indiana 34-1-2-2(6) antes que expire el embargo.

Aunque como regla general, el embargo expira después de diez (10) años, el veredicto mismo puede tener efecto hasta por veinte (20) años después de haberse anotado. La expiración del embargo sobre propiedad raíz prevendrá al acreedor del veredicto de recobrar el embargo a través de la ejecución de la propiedad real. Después de la finalización de los veinte (20) años, un veredicto es considerado cumplido bajo el Código de Indiana 34-1-2-14. La presunción de pago no es el final y puede ser refutado por el acreedor de veredicto.

Recobrar un veredicto es su responsabilidad. La cantidad de tiempo que tomará recoger el dinero dependerá en su diligencia y la habilidad del deudor para pagar. Cuando el veredicto se presente, se puede pactar que se haga un pago total o a cuotas. Además, el Tribunal puede ordenar que los pagos se hagan en la oficina del Secretario. Si los pagos se hacen en la oficina del Secretario, ni esa oficina ni el Tribunal van a vigilar estos pagos. Si no se hacen los pagos, usted tiene varios métodos para recolectarlos. Entablando un proceso adicional es el primer paso. Cuando un proceso adicional se presenta, el deudor se le ordena que comparezca al Tribunal y conteste las preguntas bajo juramento acerca de su habilidad de pagar basándose en los ingresos, bienes, obligaciones, tamaño de familia, etc. Si usted sabe si el deudor tiene un trabajo

y sabe la dirección de su empleador, usted puede pedirle al Secretario que emita interrogatorios al empleador cuando usted entable el proceso adicional. El Tribunal puede determinar por medio de las respuestas del interrogatorio si el deudor tiene un sueldo que pueda ser embargado.

En la audiencia, usted tendrá la oportunidad de preguntarle al deudor o informar al Tribunal sobre la habilidad del deudor de pagar. Al finalizar la audiencia, el Juez puede ordenar cualquiera de los siguientes puntos:

- 1) Que el demandado pague el veredicto por completo o a cuotas (las cuotas pueden ser modificadas en cualquier momento en el futuro);
- 2) Que el demandado suministre al Tribunal información actualizada con respecto al estado de empleo y dirección;
- 3) Que el demandado comparezca de nuevo en el futuro para proporcionar información adicional;
- 4) Los ingresos del deudor se embargarán.
- 5) La propiedad personal del deudor puede ser confiscada o vendida.

Embargo – La ley limita la cantidad de embargos y regula la clase de ingreso que puede ser embargado. Solamente un embargo se puede aplicar en un momento determinado; es importante “hacer fila” por que las

ordenes de embargo se pagan en el orden en que el empleador las recibe. Si el deudor cambia de trabajo, usted tendrá que pedir una orden de embargo nueva.

Ejecución en contra de la Propiedad Personal – La propiedad personal del deudor puede estar junta y venderse durante la ejecución. Esta forma de recaudar es controlada estrictamente por las leyes y sujeta a muchas exenciones. Por esta razón, se recomienda que usted consulte con un abogado si usted cree que la ejecución en contra de la propiedad personal podría valer la pena.

Si el deudor muere – Para recoger un veredicto si el deudor muere antes de que el veredicto se haya pagado por completo, usted debe presentar una demanda en contra del patrimonio del difunto.

Si el deudor entra en quiebra – Si se demuestra en el Tribunal que el deudor ha entrado en quiebra y su veredicto está en la lista de petición de quiebra, la Ley Federal requiere que el Tribunal pare el procedimiento de recaudo. En ese caso, su único remedio está en el Tribunal de Quiebras.

LO QUE TODO PROPIETARIO E INQUILINO DEBE SABER

1) El decreto de vivienda local y las leyes de vivienda pública crean los derechos y deberes para los propietarios e inquilinos, y esas leyes y decretos deben ser entendidas donde aplican;

2) Los contratos de arrendamiento orales se hacen cumplir, pero hay menos contenciones acerca de los términos del contrato cuando está por escrito y cuando todas las partes lo han leído cuidadosamente antes de firmarlo;

3) A menos que los términos del contrato de arrendamiento lo digan de otra manera, la regla general es que digan que un contrato mensual, escrito u oral, requiere notificación por adelantado de por lo menos treinta (30) días para terminarlo por cualquiera de las partes. Hay ciertas circunstancias reglamentarias prescritas (I.C. 32-7-1-7) donde notificación con antelación o notificación para desocupar no son necesarias.

Por ejemplo, si el alquiler no se ha pagado, el propietario puede pedir que el inquilino desocupe sin notificación con antelación. No obstante, evacuación real con la participación del alguacil requiere una orden judicial previa. Lo mejor es dar notificación por adelantado en caso de duda y/ o consultar con un abogado si no está seguro si la notificación con antelación sea necesaria en su situación en particular;

4) Si un propietario ha aceptado un pago de arrendamiento tarde en el pasado, el propietario debe dar al inquilino notificación razonable, preferiblemente por escrito, que en un futuro no se aceptarán más los pagos demorados y se considerarán como un incumplimiento de contrato;

5) Cargos razonables por pago de alquiler tarde se pueden calcular por el propietario pero SOLAMENTE si esto se ha acordado con antelación;

6) Los propietarios tienen el derecho a pasar o entrar a la residencia a horas y con aviso razonable para hacer reparaciones e inspecciones; tienen el derecho al acceso inmediato para hacer las reparaciones de emergencia e inspecciones. De otra manera, el inquilino tiene el derecho a disfrutar con tranquilidad del lugar, y si el propietario de manera equivocada no cumple con esto el propietario está incumpliendo con el contrato de arrendamiento;

7) Como regla general un propietario no tiene obligación de hacer reparaciones a un recinto alquilado a menos que el propietario esté de acuerdo hacerlo bajo los términos de arrendamiento o no. Los inquilinos deben informar al propietario prontamente y, si es posible, por escrito cuando las reparaciones esenciales o las acordadas sean necesarias. Si el propietario no cumple con hacer las reparaciones acordadas en un tiempo razonable después de un aviso, los inquilinos pueden pagar por ellas y luego deducirlas del costo del alquiler, PERO SOLAMENTE PARA LAS REPARACIONES ESENCIALES QUE EL PROPIETARIO HA ACORDADO HACER, Y SOLO SI UNA PETICIÓN PREVIA SE HA HECHO.

8) La recuperación de un dinero de veredicto por un propietario es permitida solamente por daños en exceso del uso y desgaste normal. Es esperado que los inquilinos dejen el recinto en una condición tan limpia como cuando tomaron posesión, y el propietario puede

demandar por daños para cubrir el costo de limpieza para regresar el establecimiento es esa condición;

9) La cantidad de daños a la propiedad personal e instalaciones fijas es la diferencia entre el valor razonable en el mercado antes y después del daño; las cotizaciones del costo por reparaciones y pruebas reales de costos exactos de las reparaciones se admiten en una audiencia para comprobar daños;

10) Hay menos disputas de daños si el propietario y los inquilinos revisan el recinto juntos ANTES O INMEDIATAMENTE DESPUÉS que los inquilinos se instalen y hagan una lista por escrito de todos los daños evidentes en ese momento. Cuando los inquilinos desocupen, las partes deben revisar por segunda vez el recinto, y todos van a estar de acuerdo, si hay daños, que son la culpa del inquilino actual;

11) Las fotografías del recinto y de los daños demandados ayudarían mucho si la disputa va a juicio, ya sea si el inquilino dice que los daños estaban allí cuando el/ ella se instaló, o el propietario dice que fueron por causa de negligencia del inquilino.

12) El propietario no puede quedarse con ninguna porción de un daño o depósito de garantía a menos que deba alquiler atrasado o haya daños al recinto;

13) Para los contratos de arrendamiento establecidos después de junio 30, 1989, el propietario debe, dentro de cuarenta y cinco (45) días de recibir por escrito la dirección para mandarle correo al inquilino, reembolsar

por completo cualquier depósito de garantía o de daños o entregar al inquilino un extracto por escrito detallado mostrando por qué el propietario se ha quedado con todo el depósito o parte del mismo. Si un inquilino cree que el propietario se está quedando con el depósito injustamente, el inquilino puede contactar a un abogado ya que el inquilino tiene ciertos derechos con respecto al regreso de un depósito de garantía bajo la ley de Indiana.

14) Los propietarios deben mantener informes completos de todos los pagos de alquiler recibidos, depósitos de garantía recibidos, etc. Los inquilinos deben pedir recibos por pagos de alquiler y deben guardar estos recibos y todos los cheques de alquiler cobrados;

15) Todas las llaves se deben regresar al propietario tan pronto cuando el recinto esté desocupado. Alquiler adicional se puede sumar hasta que las llaves se regresen o hasta que las chapas sean cambiadas, en tal caso, el costo de la nueva chapa se podría deducir del depósito de garantía;

16) En general, el corte de servicios por medio del propietario es permitido solamente cuando el contrato de alquiler se ha quebrantado por el inquilino y los servicios están nombre del propietario; dejar por fuera con la puerta cerrada no es permitido si el inquilino no está cumpliendo con el contrato de arrendamiento. Dejar por fuera sin llave y corte de servicios ilegales podrían resultar en un veredicto de daños punitivos en contra de los propietarios;

17) Los propietarios no pueden quedarse con la propiedad personal del inquilino como garantía por alquiler no pagado A MENOS QUE un Tribunal haya encontrado la propiedad abandonada o el Tribunal permita que el propietario incaute la propiedad, en tal caso la propiedad puede ser vendida o su valor aplicado a cualquier veredicto a favor del propietario.

La conversión ilegal de la propiedad de otra persona es un delito y en una demanda civil podría resultar en indemnización punitiva. Si a un propietario se le concede posesión de un recinto o propiedad en una acción de Tribunal, el propietario puede pedir una orden judicial que permita al propietario remover y llevar la propiedad personal del inquilino a una bodega para almacenarla. En tal caso, el almacenista tiene un derecho o demanda en contra de la propiedad por gastos. El inquilino se hace responsable por los gastos asociados con el almacenamiento de la propiedad;

18) Los propietarios están obligados a mitigar cualquier daño. Por ejemplo, si el inquilino ha dejado el recinto antes que se cumpliera el término de tiempo del contrato, el propietario debe hacer todo esfuerzo razonable para realquilar el precinto y de este modo reducir la cantidad de alquiler pendiente de pago del inquilino por el resto del término del contrato de arrendamiento;

19) Los esfuerzos del propietario para obtener información sobre el historial de crédito del inquilino e información de propietarios anteriores, y los esfuerzos de los inquilinos de obtener información sobre la fiabilidad del propietario ANTES de que se acuerde un contrato de

arrendamiento para reducir problemas después que el contrato esté en efecto.

LA NORMA 16 PARA DEMANDAS DE MENOR CUANTÍA – ORDEN DE POSESIÓN DE BIENES RAÍCES

(A) **Tiempo de Petición.** Una orden de posesión de bienes raíces no se debe emitir si más de treinta (30) días han pasado desde que el veredicto fue dictado. Por lo tanto, un demandante que busca la posesión puede hacerlo presentando un nuevo caso.

(B) **Duración.** Una orden de posesión de bienes inmuebles debe estar en efecto por no más de treinta (30) días consecutivos después de la fecha de emisión. El Tribunal debe indicar la fecha específica de expiración sobre cada orden de posesión.